

Stuttgart, 04.11.2009

**Sanierung Bezirksrathaus Bad Cannstatt, Marktplatz 2
- Projektbeschluss**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	17.11.2009
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	27.11.2009
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	02.12.2009
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2009

Beschlußantrag:

1. Der Entwurfsplanung für das Bezirksrathaus Stuttgart-Bad Cannstatt, Marktplatz 2, nach den Plänen (Anlage 2) der Manderscheid Partnerschaft Architekten

vom 31.07.2009

der Baubeschreibung (Anlage 3)

vom 31.07.2009

und der von Gassmann + Grossmann Baumanagement und vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung (Anlage 1)

vom 05.08.2009

mit Gesamtkosten von

€ 8.280.000,00

wird zugestimmt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

2. Das Hochbauamt wird mit der Weiterplanung bis Leistungsphase 6 HOAI und vorbehaltlich der Aufnahme in den Doppelhaushalt 2010/2011 mit Teilen der Leistungsphase 7 HOAI beauftragt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. **Beschlüsse**

Vorprojektbeschluss des Gemeinderats

GR Drs 895/2008

2. **Raumprogramm, Entwurfskonzept, städtebauliche Einbindung**

Die Entwurfsplanung basiert auf dem Raumprogramm/ Flächennachweis (siehe Anlage 4) und ermöglicht die barrierefreie Erschließung für alle Bürogeschosse, den neuen zusätzlichen Eingang mit Bürgerinfo am Marktplatz sowie die öffentliche WC-Anlage mit Behinderten-Toilette. Durch den Abbruch des alten Anbaus wird die Fassade des Bezirksrathauses zum Marktplatz aufgewertet und mit dem neuen Ostportal die räumliche Verbindung zum Verwaltungsgebäude gestärkt.

Die Entwurfsplanung ist mit dem Landesdenkmalamt sowie dem Amt für Umweltschutz abgestimmt, so dass der Bauantrag im Herbst 2009 genehmigungsfähig gestellt werden kann.

Die Sanierung aufgrund von Gründungs- und Brandschutzmängeln erfordert umfangreiche Gründungsmaßnahmen mit Bohrpfählen und aufwändigen Abfangkonstruktionen, die wiederum umfangreiche Leitungsumverlegungen (SES, EnBW, Telekom) verursachen. Kernpunkt der Brandschutzmängelbehebung ist die neue „Sicherheitstreppehausanlage“. Die energetische Ertüchtigung aufgrund der Gebäudesanierungs- und Gebäudemodernisierungsmaßnahmen richtet sich nach dem Energieerlass. Allerdings kann der bauliche Wärmeschutz des Gebäudes durch den bestehenden Denkmalschutz nur moderat verbessert werden. So ist geplant, die Außenwände mit einem Wärmedämmputz und partiell die Heizkörpernischen mit einer Wärmedämmung zu versehen, die Fenster auszutauschen und neue, mit dem Denkmalschutz abgestimmte Fenster einzubauen. Das Dach erhält eine Vollsparrendämmung mit neuer Unterdachbahn und neuer Ziegeldeckung. Durch diverse, statisch notwendige Maßnahmen ist angedacht, die Bodenplatte komplett zu erneuern und mit einem gedämmten Aufbau zu versehen. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen neuen, im Dachgeschoss untergebrachten Gas-Brennwertkessel, wobei Verteilleitungen und die Heizflächen (Röhrenradiatoren) ebenfalls komplett erneuert werden. Die sporadisch notwendige Warmwasserbereitung wird über dezentrale Elektrowarmwasserboiler hergestellt. Lediglich im Serverraum wird bedarfsabhängig die Luft mittels eines Umluftkühlgerät konditioniert. Bei der Beleuchtung sind Strom sparende Leuchtstofflampen mit EVG vorgesehen. Im Flurbereich, der auch als Ausstellungsfläche dienen soll, ist zusätzlich an Stromschienen montierte Effektbeleuchtung vorgesehen. Die Steuerung der Flurbeleuchtung erfolgt mit Bewegungsmeldern. Die energetische Konzeption ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

3. **Kosten**

Die Kostenberechnung vom 05.08.2009 mit Gesamtbaukosten von 8,28 Mio. € einschließlich Prognose 0,18 Mio. € basiert auf der Planung und dem Raumprogramm (Anlage 2, 3 und 4).

Die Kostenentwicklung stellt sich wie folgt dar:

Gesamtbaukosten €	8,10 Mio.
Prognose (1% p. a.) €	0,18 Mio.
Gesamtkosten bis Fertigstellung €	8,28 Mio.

Die Kostenkennwerte ergeben sich wie folgt:

Bauwerkskosten	3.500 €/ m ² NGF
Bauwerkskosten	940 €/ m ³ BRI
Gesamtkosten	5.265 €/ m ² NGF
Gesamtkosten	1.415 €/ m ³ BRI

Aufgrund des hohen Aufwands an Gründungsmaßnahmen zur Gebäudeabfangung über der Doline sowie an Brandschutzmaßnahmen und zur Erhaltung denkmalrelevanter Bauteile sind die Kostenkennwerte nicht mit anderen Baumaßnahmen vergleichbar.

4. Zuschüsse

Das Vorhaben ist förderfähig nach dem „Klimaschutz Plus Programm“. Die Zuschussmittelbeantragung erfolgt 2010 vor Baubeschluss. Ebenso ist das Vorhaben förderfähig nach §6 des Denkmalschutzgesetzes zur Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmalen. Die Mittelbeantragung ist ebenfalls vor Baubeschluss 2010 vorgesehen.

5. Termine

Folgende weitere Terminabwicklung ist vorgesehen:

Baugenehmigung	Frühjahr 2010
Baubeschluss	September 2010
Baubeginn	Oktober 2010
Baufertigstellung	Oktober 2012
Inbetriebnahme	Dezember 2012

6. Finanzielle Auswirkungen

Zur Wunschliste Doppelhaushaltsplan 2010/2011 sind folgende Ratenaufteilungen angemeldet:

2010 €	1,56 Mio.
2011	3,53 Mio.

€	2012	2,66 Mio.
€	2013	<u>0,53 Mio.</u>
€		
	Gesamtbaukosten (inkl. 180.000 € Prognose Baupreisentw. 1% p.a.)	8,28 Mio.
€		
	zuzüglich Interimsmaßnahmekosten (Umzug, Miete, etc.)	0,52 Mio.
€		
7.	Folgelasten	
	Personalkosten	keine
	Laufende Betriebs- und Sachausgaben (Finanzierung aus laufendem Budget)	
	17.000,00 €	
	Abschreibung Gebäude 2%	
	108.400,00 €	
	Abschreibung Einrichtung 10%	
	286.000,00 €	
	Verzinsung Anlagekapital (5,5% der Gesamtkosten)	
	455.400,00 €	
	Folgelasten p. a.	
	866.800,00 €	

Finanzielle Auswirkungen

siehe Punkt 6

Beteiligte Stellen

Die Referate AK, StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet□□

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Deckblatt Kostenberechnung
- 2: Entwurfsplanung
3. Baubeschreibung
4. Flächenabgleich Raumprogramm
5. Energetisches Datenblatt